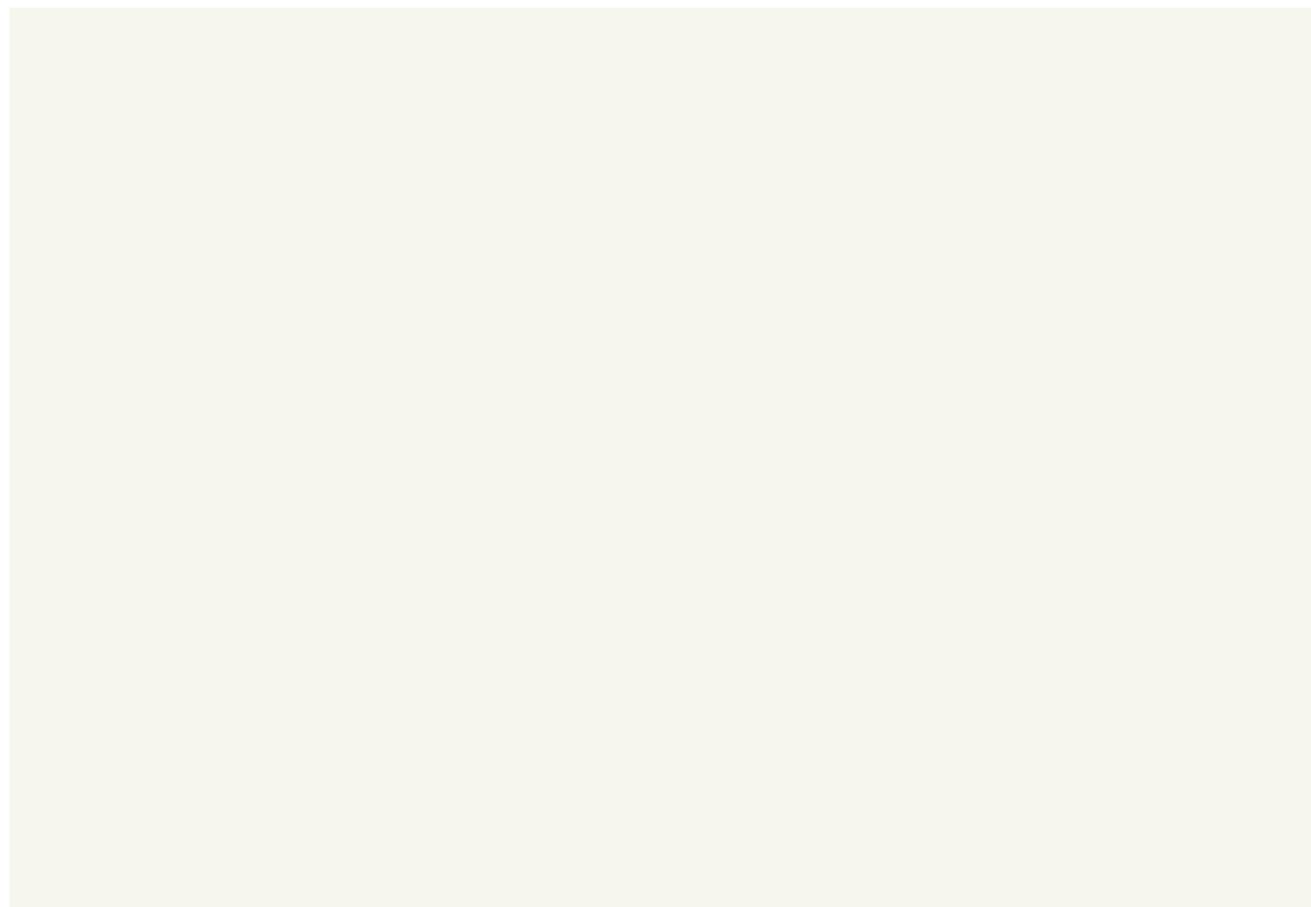




El presente DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO, AVANCE Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO del **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MARTOS**, ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U.**, bajo la dirección de

Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto y urbanista . Director del Plan

0 ÍNDICE



ÍNDICE

A. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

B. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

C. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

D. LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL CH DE MARTOS

E. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

F. LOS EFECTOS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

G. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA EAE SIMPLIFICADA

H. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

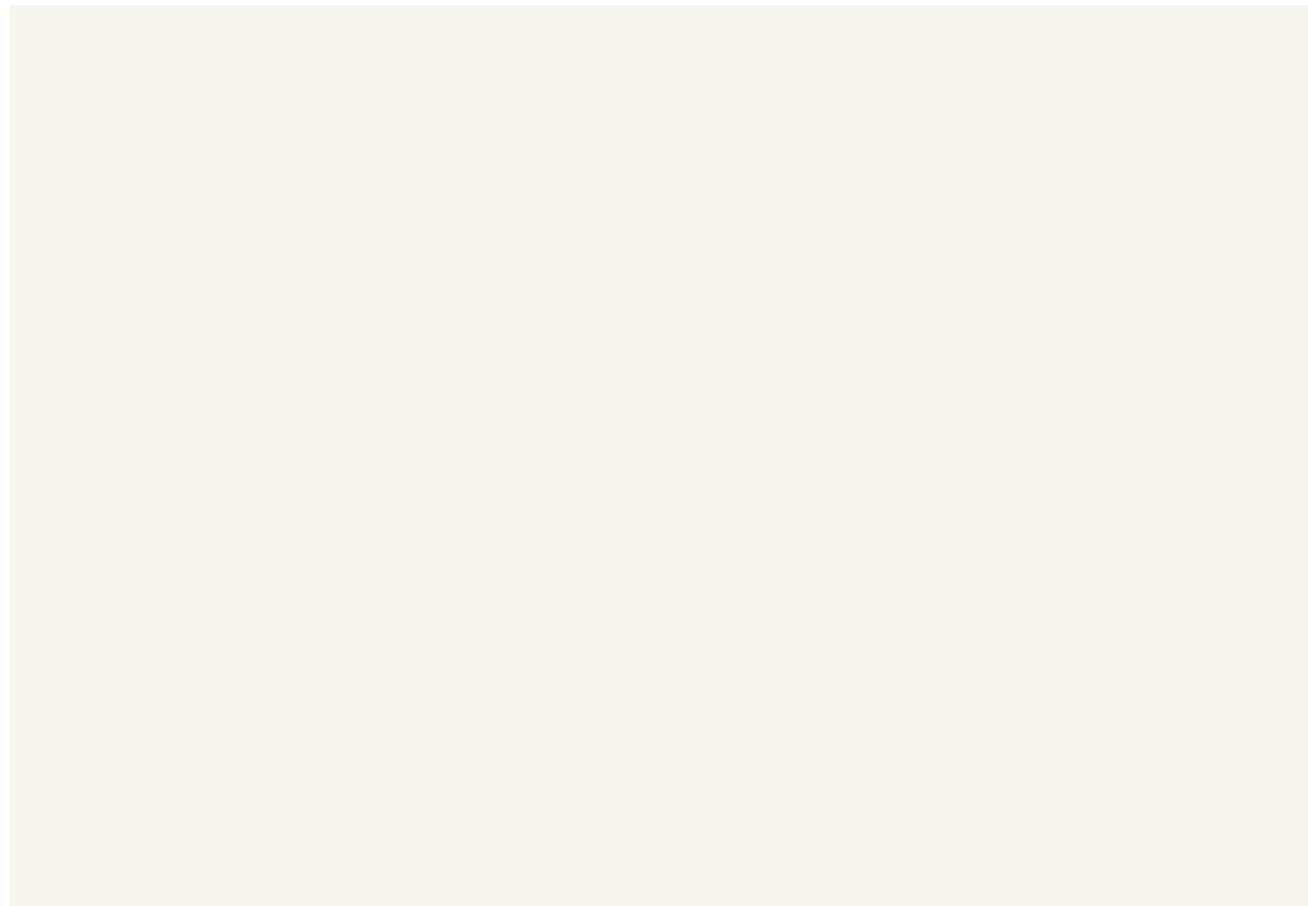
I. MEDIDAS PREVISTAS

J. LA INCIDENCIA EN MATERIA CAMBIO CLIMÁTICO

K. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN



A LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN



A.0 INTRODUCCIÓN

El presente **Documento Ambiental Estratégico** del Plan Especial del Conjunto Histórico de Martos se redacta a instancias del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARTOS, para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, con la finalidad de anticipar las posibles afecciones al medio natural derivadas de la aplicación del mismo, según lo normativamente establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El área del municipio de Martos es un territorio englobado dentro del área metropolitana de Jaén, históricamente considerado frontera de la Sierra Sur de Jaén. Su núcleo poblacional principal se ha desarrollado a los pies de la imponente Peña de Martos y su importancia histórica ha sido clave para la

consideración del valor patrimonial del ámbito de su Conjunto Histórico.

El presente Plan Especial de protección del Conjunto Histórico de Martos acomete la ordenación urbanística general y detallada, así como el Contenido de Protección del Conjunto Histórico de la ciudad. Se trata por tanto de un documento muy completo y complejo, y por ello se ha llevado a cabo un importante esfuerzo pedagógico en exponer y desmenuzar las principales propuestas y determinaciones.

A partir del planeamiento previo vigente, el Plan Especial viene a detallar el contenido de ordenación y protección previsto para este sector de la ciudad.

A pesar de que, como se ha estudiado anteriormente, el PGOU'13 está bastante actualizado y con un buen

nivel de vigencia, se estima necesario elaborar un documento que venga a completar la proyección futura del ámbito del Conjunto Histórico, ya que se trata de un área bastante compleja. En este sector conviven valores patrimoniales de muy diversa índole, que van desde el valor histórico de sus edificaciones hasta la riqueza paisajística de la Peña de Martos.

Por ello, este Plan Especial debe ser consciente de la duplicidad de escalas que manejará, de la responsabilidad de la ordenación de un sector histórico de vital importancia en el entendimiento y el desarrollo de la comarca metropolitana de Jaén, y de la necesidad de entretejer una serie de estrategias que vengán a proteger un ámbito de una singular riqueza histórica.



A.1 LOS OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CH DE MARTOS

El objetivo básico del Plan Especial, además de establecer los parámetros de ordenación detallada del Conjunto Histórico, es dotar al ámbito propuesto de un régimen de planeamiento preciso, dirigido a su protección, recuperación y conservación, de acuerdo con las exigencias que para esta figura prevé la Ley 7/2008 del Suelo, la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), los Reglamentos aplicables, la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz.

Como toda propuesta urbanística, la que aquí se fórmula pretende una coherencia interna basada en la imposibilidad racional y disciplinar de adoptar decisiones individuales y autónomas -sean éstas para conservar o para transformar- sobre el futuro de un territorio.

Así, la propuesta de estructura general del Conjunto Histórico está en relación directa con la clasificación de los suelos urbanos consolidados y no consolidados que el presente documento establece, así como con las categorías del suelo no urbanizable, su regulación, y la protección del paisaje. Del mismo modo, el sistema viario planteado para el Conjunto Histórico de Martos está directamente relacionado con las propuestas de reforma y con los sistemas de espacios libres y equipamiento. Esta interrelación entre las distintas cuestiones que debe abordar el planeamiento, no significa que no se puedan alterar algunas de ellas y las propuestas básicas sigan teniendo coherencia, sino que en el momento de analizar su contenido es necesario considerar esta interrelación y que en definitiva, toda adopción de decisiones en cuestiones complejas

como la ciudad y el patrimonio, supone priorizar unos posibles resultados frente a otros, unas ventajas frente a otras o unos perjuicios frente a otros.

En este apartado se relacionan y describen los principios que van a regir cada una de las decisiones que sobre Conjunto Histórico de Martos se van a plantear en su planeamiento urbanístico.

Estos objetivos y criterios de ordenación se engloban en los siguientes grandes temas:

- La ordenación detallada del Conjunto Histórico
- Necesidades de Reforma Interior y Mejora Urbana
- Necesidades para el sistema viario y dotacional
- Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
- La Conservación de la Arquitectura Tradicional
- La Vivienda y las Actividades Económicas
- La Protección y Mejora Paisajística del Conjunto Histórico y su entorno
- La Viabilidad y Eficacia del Plan



OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

- **Criterios para la ordenación urbanística contemplados en la nueva Ley en relación al modelo de ciudad**

Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas...

- **Delimitación del ámbito del documento:**

Conocer el ámbito de actuación y ajustar las competencias de cada administración es un punto inicial esencial para la redacción de este documento, por lo que uno de los primeros objetivos será determinar la correcta delimitación del término municipal y por tanto el ámbito del presente documento.

En este caso, el ámbito de actuación del Plan corresponde estrictamente con la delimitación definida por el DECRETO 13/2005, de 18 de enero, por el que se declara Bien de Interés Cultural el sector del Conjunto Histórico de Martos.

- **Clasificación del Suelo, con la delimitación del suelo urbano y suelo rústico:**

Uno de los primeros objetivos del Plan, será la delimitación precisa del suelo urbano y el suelo rústico. A tal fin, se tomará como referencia la clasificación de suelo del planeamiento vigente, y su actualización tras el análisis del grado de desarrollo de los crecimientos previstos.

En dicho sentido, los ámbitos de suelo urbano no consolidado que aún no se hayan desarrollado, se identificarán a priori como Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas sobre suelo urbano (disposición transitoria primera de la LISTA), y será el nuevo PBOM el que determine la procedencia de modificar alguno de los ámbitos, objetivos u ordenación previstos en estos suelos.

En relación al denominado suelo urbanizable en el planeamiento vigente, el prediagnóstico de la situación actual determina que las propuestas de crecimiento urbano del PGOU vigente no presentan déficits de suelo clasificado (sino todo lo contrario) para usos residenciales y/o industriales. Por tanto, la mayor parte de dichos suelos deben ser evaluados para determinar las propuestas de Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo rústico que finalmente se mantengan.

- **Identificación y categorías de los Sistemas Generales:**

Revisión y vigencia de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos y Comunicaciones

del nuevo Plan. Se analizarán los SG incluidos en el planeamiento vigente, identificando aquellos que sea conveniente eliminar, por cuestiones de propiedad, uso o condiciones actuales, así como otros que cumplan la condición de Sistema General de la ciudad y que sin embargo el planeamiento vigente no incluye como tales.

Por otro lado, se estudiará la consideración popular de la necesidad de creación de nuevos SG o reforma de los existentes (especialmente, de espacios libres), ya que es una demanda bastante recurrente en el proceso de participación pública.

- **Delimitación y normativa general de las distintas categorías de suelo rústico**

Análisis y clarificación de los distintos ámbitos protegidos en el suelo rústico del municipio de Martos, bien por legislación específica o planificación territorial, regulación de usos y propuestas para la recuperación ambiental y paisajística del entorno, con especial atención a la Peña de Martos.

OBJETIVOS DE REFORMA INTERIOR Y MEJORA URBANA

• Objetivos de Mejora Urbana:

- Recuperar y tratar con especial atención los espacios libres existentes (calles, plazas...) o con posibilidades de mejora mediante su reordenación, marcando las directrices de diseño urbano de los espacios libres e incidiendo sobre los aspectos de pavimentación, color, mobiliario urbano, arbolado, ajardinamiento, etc., es decir, sobre la construcción y configuración de los espacios públicos.
 - Mejorar la accesibilidad mediante la ordenación de la estructura viaria de forma que también se resuelvan los conflictos de tráfico y necesidades de aparcamiento, generando entornos libres de la presión de la circulación y entornos con predominancia peatonal. Actuaciones de reurbanización o peatonalización de algunos espacios: aperturas de tramos privatizados, adecuaciones, tratamientos, peatonalizaciones, etc. son las principales acciones.
 - Procurar facilitar la circulación de los peatones y mejorar la imagen urbana y la calidad ambiental.
 - Establecer normas específicas para el diseño e implantación del mobiliario urbano y los equipamientos en los espacios públicos.
 - Evitar la ocupación incontrolada del espacio público.
- Evitar la pavimentación del viario y los espacios abiertos con materiales y técnicas inadecuadas.
 - Posibilitar la mejora de las condiciones de vida de las áreas residenciales, a través de actuaciones sobre sus condiciones de habitabilidad y la mejora de las dotaciones de equipamiento, servicios, accesibilidad e infraestructuras básicas, instrumentando las medidas necesarias para potenciar la rehabilitación del patrimonio residencial, fomentando la permanencia de la población residente y captación de nuevos habitantes.

• Objetivos de Reforma Interior

- Reformular el contenido de los ámbitos de reforma interior con especial atención en aportar una solución respetuosa con lo existente y consensuada con las administraciones.
- En los ámbitos de reforma interior se realizará un análisis exhaustivo de las relaciones visuales que mantiene con su entorno, y se determinarán los puntos de vista y las perspectivas visuales a preservar mediante una ordenación indicativa.
- Se toman en cuenta las características propias de cada área del Conjunto Histórico, respetando las tipologías y la identidad de cada zona homogénea del CH.

OBJETIVOS DE PROTECCIÓN

- **Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Martos:**

Protección y puesta en valor de los referentes históricos y formales de espacios urbanos, edificios y demás elementos significativos, a través de una rigurosa catalogación de los elementos a proteger, asignándoles un valor de protección y unas condiciones de intervención para cada valor. De forma que se garantiza el mantenimiento de las estructuras y tipologías tradicionales, así como la contención de los procesos de renovación y deterioro, determinando su capacidad arquitectónica para asumir nuevos usos y capacidad de transformación. Estructuración del catálogo en al menos los siguientes grandes grupos: patrimonio edificado, patrimonio arqueológico, catálogo de espacios públicos y elementos paisajísticos.

- **Integración del Patrimonio Histórico en la gestión urbana general:**

Asegurando su protección y mejorando su posicionamiento y puesta en valor en el entramado urbano y, al mismo tiempo, dotando a la ciudad de instrumentos flexibles, sostenibles y eficaces para su regulación. Para ello se considerará necesario:

- Impulsar la actualización, la informatización y la consulta on-line del catálogo derivado de la ordenación urbanística, así como unificarlo con otros catálogos existentes, en los que se integren todos los ámbitos patrimoniales.

- Impulsar y sistematizar de forma permanente el deber de conservación privado en los bienes inmuebles del Conjunto Histórico.
- Identificación de zonas arqueológicas conocidas y localizadas; de las áreas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos; de los límites de la ciudad antigua y su evolución; de los trazados urbanísticos, tramas históricas, ensanches que se reconozcan en la ciudad y que hayan aportado alguna significación cultural a la formación de la misma.
- Impulsar la incoación de expedientes de declaración de Bien de Interés Cultural para bienes significativos que en la actualidad no tienen el citado nivel de protección.

OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN DE LA ARQUITECTURA TRADICIONAL

- **Redacción de Ordenanzas de edificación y urbanización**

El Plan mediante sus ordenanzas de edificación y urbanización identificará y regulará pormenorizadamente los tipos de intervenciones, condiciones de la edificación y usos, permitidos o no en el patrimonio y estructura urbana, tendentes a la protección y conservación de las características generales y valores individuales del Conjunto Histórico; todo ello mediante el establecimiento de normas especiales para regular la conservación y mejora, la renovación y sustitución.

- **Definición de las condiciones urbanísticas y tipológicas de la edificación**

El plan debe establecer un marco físico al que se han de someter las edificaciones de nueva planta y las sustituciones de edificios no catalogados para conseguir su integración ambiental y morfológica en el Conjunto Histórico. Además, se deben arbitrar medidas para que el diseño de nuevas edificaciones se realice a base de volúmenes edificadas simples y compactos, evitando excesos formales y mistificaciones históricas, en aras de una arquitectura de base racional.

- **Continuidades en el entorno del Conjunto Histórico**

El Plan debe fomentar el mantenimiento de las características generales de la trama urbana, de las alineaciones, parcelas, tipologías, etc. del caserío tradicional.

OBJETIVOS EN MATERIA DE VIVIENDA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- **Adaptar la oferta vivienda del Conjunto Histórico a las necesidades de la población actual.**

La población que habita el Conjunto Histórico está en proceso de renovación, por lo que se hace necesario que a este relevo poblacional le acompañe una mejora urbana, así como la implementación de actuaciones que favorezcan la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, de manera que se pueda hacer efectiva una regeneración de este importante enclave urbano.

- **Fomentar políticas públicas de rehabilitación de vivienda tradicional**

Por un lado, el acceso a la vivienda en el municipio es una inquietud generalizada en los agentes de la ciudad, ya que se observa un ligero deterioro de las condiciones de habitabilidad en el Conjunto Histórico y su paulatino abandono. Por este motivo, debe ser un objetivo principal promover la rehabilitación de edificios, a través de la normativa urbanística y de políticas que subvencionen a los promotores que deseen mejorar la habitabilidad de inmuebles históricos.

- **Fomentar políticas de nueva vivienda**

Es necesario prever en los nuevos desarrollos espacios en los que tengan cabida colectivos más vulnerables, protegidos a través del paraguas público. En cualquier caso, deben ser desarrollos que consoliden el suelo urbano ya delimitado,

fuera de escala y sin mezcla de usos, que garanticen la convivencia y la sostenibilidad de los crecimientos.

- **Estrategias de implantación de comercio local**

Para el impulso de la economía local, es necesario el desarrollo de políticas municipales que ayuden a la creación de comercios en espacios representativos de la ciudad, una vez estén regenerados y mejorados, para propiciar un uso mayor de estos espacios públicos y la interacción poblacional.

- **Estrategias de promoción del patrimonio local**

La importancia histórica y los numerosos valores patrimoniales que se concentran en el Conjunto Histórico de Martos deberían ser un importante motor para la economía local una vez se haya culminado el proceso de regeneración y rehabilitación de estos elementos patrimoniales. Corresponderá a las administraciones públicas la responsabilidad de elaborar campañas de difusión para dar a conocer esta riqueza histórica y que sirva de reclamo para el turismo.

OBJETIVOS DE MEJORA PAISAJÍSTICA Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

• **Asumir la fuerte condición paisajística del Conjunto Histórico de Martos**

La adecuación a la definición formal dada por las características del paisaje general y del núcleo inserto en el mismo, que constituye el Conjunto Histórico, será uno de los condicionantes de la ordenación del conjunto, así como el mantenimiento de las cualidades ambientales y de uso extraurbano tradicionales, como base para la protección paisajística. Para ello se considera necesario:

- Un adecuado tratamiento y mejora de las condiciones de borde y de percepción del conjunto, puntos de referencia, visuales y perfiles urbanos, operaciones de remodelación y mejora de la trama que sean precisas, etc.
- El establecimiento de medidas para la protección de los valores paisajísticos existentes y sus componentes visuales: las vistas, miradores, escenarios, hitos, tramas y texturas que ofrece el propio núcleo histórico tanto desde el interior del conjunto como desde el resto de la ciudad y el territorio.
- La descontaminación visual del Conjunto Histórico, tanto de elementos en espacios públicos como en edificios o parcelas privadas (señales en desuso, eliminación de cableados aéreos, materiales y acabados discordantes, eliminación de especies vegetales invasoras, etc.)

- La recuperación funcional de los caminos históricos en zonas de interés paisajístico.
- Valorar la penetración y continuidad de dichos caminos históricos y vías pecuarias existentes.
- La recuperación ambiental de la Peña de Martos, fomentando la creación de itinerarios periurbanos alrededor de este hito natural en aras de potenciar medioambientalmente este recurso.
- Mejorar la calidad ambiental y la habitabilidad del entorno urbano de Martos mediante la ordenación basada un modelo urbano compacto y eficiente, la mejora de la calidad atmosférica, la conservación del cielo nocturno y el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el Conjunto Histórico.
- Promoción de la accesibilidad y movilidad urbana sostenible, mediante la adopción de medidas para la mejora de la red de aparcamientos, la promoción de la movilidad de modos no motorizados y el fomento de la red de infraestructuras de conexión peatonal y ciclista; Así como la adopción de medidas de gestión de tráfico, con el fin de reducir los impactos ambientales y las emisiones.
- Protección de los dominios públicos presentes en el ámbito del Plan Especial, como el Dominio público hidráulico, las vías pecuarias y montes, así como sus zonas de protección y afecciones.

- Protección de los valores ecológicos y ambientales, y revalorización de las singularidades del patrimonio natural presente en el ámbito del CH de Martos.
- Aposta por un urbanismo con criterios de eficiencia y consumo energético sostenible, fomentando la generación de energías renovables en el propio territorio. Resulta también primordial el uso eficiente del agua en todo su ciclo desde la captación hasta el consumo, con especial atención a su posible reutilización.
- Todo lo anterior, debe responder a criterios de responsabilidad frente al cambio climático, mejorando la proporción de espacios verdes -públicos y privados- y la apuesta por infraestructuras de bajo mantenimiento.

OBJETIVOS DE VIABILIDAD Y EFICACIA

- **Conseguir una tramitación del documento rápida y eficaz**

Con el objetivo de garantizar su aprobación definitiva en el menor tiempo posible. Para ello se da continuidad a los trabajos realizados durante el proceso de redacción del Plan Especial anterior, utilizando todo el conocimiento acumulado en estos últimos años sobre el Conjunto Histórico, y promoviendo la coordinación con las administraciones competentes en el Conjunto Histórico, así como el consenso social mediante la incorporación de la participación pública en el proceso del Plan.

Por otra parte, se hará especial hincapié en la viabilidad económica del Plan para que su propia gestión sea adaptada a la realidad económica y jurídica del Conjunto Histórico de Martos.

- **Objetivos de Coordinación entre administraciones**

En orden a la operatividad del Plan, establecer los cauces de coordinación de las Administraciones con competencias en el Conjunto, fomentando los posibles acuerdos con las distintas Administraciones para, por un lado agilizar al máximo la tramitación del documento, y por otro lado ordenar las inversiones públicas de acuerdo con los objetivos del Plan, orientando dichas intervenciones públicas y su capacidad de actuar como regeneradores urbanos.

- **Objetivos de Pedagogía Urbanística**

Por una parte, previendo la difusión del documento del Plan, así como su publicación para una mayor transparencia sobre su contenido. Y por otra, dado que se considera imprescindible difundir el conocimiento del Conjunto Histórico de Martos para una mayor concienciación de la ciudadanía con los valores del CH, mediante la difusión de artículos ilustrativos y pedagógicos que desgranen los contenidos y determinaciones esenciales que se prevén para la protección y revitalización del CH.

- **Objetivos de Participación Ciudadana**

Dedicar especial atención a conseguir una participación pública lo más intensa posible, tanto en el aspecto informativo como crítico del Plan, incorporando sus resultados al mismo, de tal modo que el planeamiento resultante tenga en cuenta las aspiraciones e intereses de la población y demás agentes implicados.

- **Objetivos de Consenso Social**

Estableciendo mecanismos de participación activa con los diferentes agentes públicos y privados de la sociedad local, tales como mesas temáticas de trabajo, cuestionarios, etc. a través de los cuales puedan conocerse en profundidad los principales anhelos sociales.

- **Objetivos de Institucionalidad Municipal**

Mediante la creación de mesas de trabajo y de seguimiento que cuenten con la participación de los principales asesores técnicos municipales, de los delegados municipales o de los representantes de todos los grupos políticos con representación municipal, en las que puedan exponerse y debatirse a propuesta de los responsables del plan aquellas cuestiones que se consideren más controvertidas o aquellas otras de mayor relevancia.

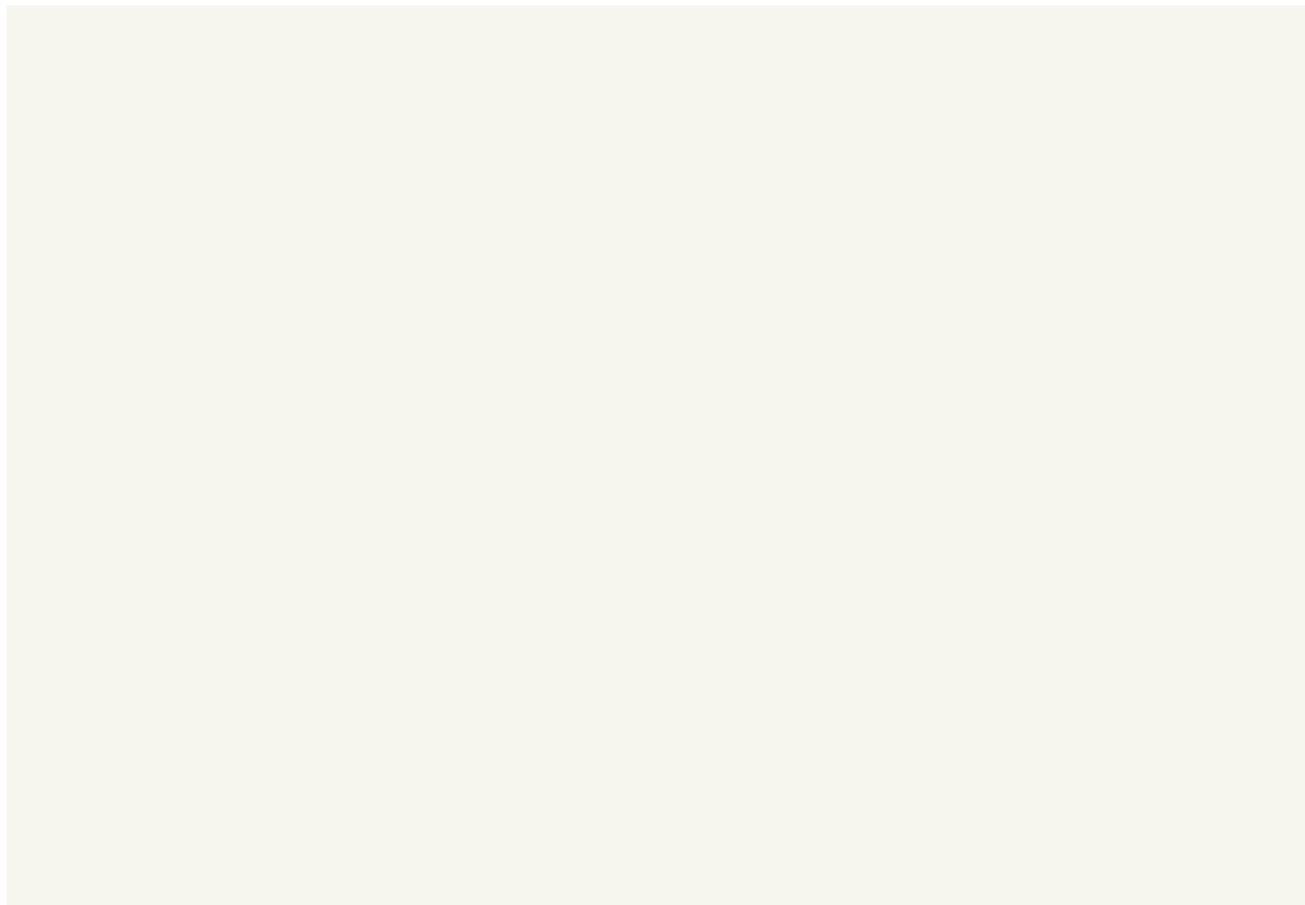
- **Objetivos de Viabilidad Económica**

Las alternativas de preservación, conservación o recuperación propuestas, serán económica y jurídicamente viables, compatibilizando las medidas de protección que sean requeridas con las transformaciones adecuadas para lograr unas condiciones de habitabilidad y servicio dignas de la población residente y de los visitantes turísticos.

Se tendrán en cuenta también las repercusiones de carácter económico financiero de las medidas que se apliquen y particularmente su distribución entre las diferentes administraciones implicadas, de manera que se puede llevar a cabo de forma justa y viable; así como, la identificación y regulación las inversiones y obras a realizar por el sector público, valorándolas y programándolas en el tiempo y recogiendo tanto en el correspondiente Estudio Económico-Financiero, contemplándose entre las estrategias de rehabilitación, los instrumentos y sistemas de financiación actualmente aplicados por la Administración.



B EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN



B EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El presente documento surge de la necesidad de dotar al Conjunto Histórico de Martos de una ordenación urbanística adecuada a los importantes valores patrimoniales de este enclave.

Como punto de partida para definir el ámbito del Plan Especial se ha tomado el límite establecido en el DECRETO 13/2005, de 18 de enero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Martos (Jaén), publicado en el BOJA. Por otro lado, se toma el límite establecido por el PGOU'13 como Suelo urbano.

Tomando estas dos condiciones, se teme que, por ceñirnos estrictamente al ámbito legal definido por el Conjunto Histórico, queden pequeñas bolsas de suelo sin ordenar a pesar de compartir el mismo carácter y la misma realidad física.

El ámbito del Plan Especial es, por tanto, la superposición del límite del Conjunto Histórico declarado, de las bolsas de suelo urbano que quedan fuera de este límite y de la inclusión de parcelas del mismo carácter que las que se consideran en el Conjunto Histórico.

DEFINICIÓN Y ALCANCE

En un primer momento del desarrollo de este documento, se antoja necesario definir el instrumento de planeamiento que supone este Plan Especial. Para ello, es necesario recurrir a la Ley 7/2021, de 1

de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Según su *Artículo 84. Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios*, un Plan Especial es un instrumento de ordenación detallada. Igualmente, encontramos su definición en el *Artículo 93. Los Planes Especiales*:

1. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

Los Planes Especiales de Iniciativa Autonómica se regularán por lo establecido en el artículo 66.

2. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal o supramunicipal, de acuerdo con su objeto y finalidad.

3. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:

a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia

de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

c) Definir y, en su caso, ejecutar actuaciones territoriales y urbanísticas cuya finalidad sea procurar la accesibilidad universal a conjuntos históricos, así como a otras áreas urbanas o rurales de difícil acceso por sus características naturales o las de su malla urbana, al objeto de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes o mejorar su acceso para facilitar su uso público por su interés histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, ambiental o paisajístico.

d) Prever, desarrollar y, en su caso, ejecutar redes de infraestructuras territoriales y urbanas de servicios de telecomunicaciones, de recarga de vehículos eléctricos, de mejora de la eficiencia y seguridad de las redes de drenaje urbanas de aguas pluviales para la adaptación al cambio climático y otras finalidades similares.

e) Delimitar y establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de puertos, aeropuertos o de cualquier otro sistema general.

f) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo.

g) Delimitar áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Ley.

h) Regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados en su situación física, social y ambiental.

B

EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

i) *Delimitar y establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.*

j) *Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de cuevas cuando requieran ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IX.*

k) *Delimitar y ordenar los ámbitos de hábitat rural diseminado, ajustando, en su caso, la delimitación recogida en el instrumento de ordenación urbanística general y estableciendo su ordenación detallada. Podrán igualmente identificar y delimitar estos ámbitos en las circunstancias descritas en el artículo 38.1.*

l) *Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.*

m) *Ordenar las actuaciones vinculadas a la generación de energía mediante fuentes renovables y establecer zonas para su localización.*

n) *Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.*

4. *Las determinaciones, contenido y documentación de los Planes Especiales serán las necesarias en cada caso para cumplir su finalidad, no pudiendo adoptar en ningún caso determinaciones que se extralimiten de la finalidad pretendida.*

De esta forma, podemos justificar el objetivo de la formulación del Plan Especial de Protección del CH de Martos basados en la necesidad, por un lado, de proteger, conservar y mejorar la situación

del patrimonio cultural; por otro lado, de ejecutar actuaciones urbanísticas para mejorar la accesibilidad a conjuntos históricos; y por último, de regenerar ámbitos urbanos degradados.

Una vez sabida la definición literal del tipo de instrumento que se va a desarrollar a través del Plan Especial, es necesario conocer el alcance del documento, es decir, los objetivos específicos que debe cumplir para que sea un instrumento útil, íntegro y riguroso.

El Artículo 78. *La ordenación urbanística detallada* de la LISTA nos define las determinaciones estratégicas que un instrumento como un Plan Especial debe enfrentar:

1. *La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones.*

2. *La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:*

a) *El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:*

1º *La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional.*

2º *Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:*



- i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior.
- ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria.
- b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística.
- c) La definición completa de la malla urbana.
- d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos.
- e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen.
- g) La normativa de edificación.
- h) La normativa de urbanización.
- i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.
- j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística.

CONTENIDO

Volviendo a la consulta de la LISTA, es posible encontrar en su Art. 101. Avance que este documento, que se considera a todos los efectos como borrador del Plan que desarrolla, debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. En este sentido, se puede determinar que el Avance debe esbozar las líneas generales y las estrategias del Plan que se desarrollarán en mayor profundidad en las sucesivas fases de tramitación del instrumento urbanístico.

Por otro lado, el contenido que debe estar incluido en los documentos de un instrumento de ordenación detallada como este Plan Especial vienen definidos en el Art. 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística:

a) **Memoria**, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. **Memoria de información y de diagnóstico**, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

2º. **Memoria de participación e información pública**, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

c) Resultado de los procesos participativos.

d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

3º. **Memoria de ordenación**, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4º. **Memoria económica**, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas.

b) **Normativa Urbanística**, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación.

c) **Cartografía**, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada.

Deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. **Cartografía de Información**, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

2º. **Cartografía de Ordenación**, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

d) **Anexos**, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) **Resumen Ejecutivo**, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía

A efectos de este Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Martos, el documento constará de:

- a) Memoria de Información y Diagnóstico
- b) Cartografía de Información
- c) Memoria de Ordenación
- d) Cartografía de Ordenación
- e) Documento Ambiental Estratégico.



C

EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

